

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-1038710

חפ/2299/יג-רחוב הצלבנים 23, חיפה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

24/07/2024

לאשר את התוכנית

08/10/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

12/07/2023

להפקיד את התכנית

02/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005195086/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת מציודו הצפוני של רחוב הצלבנים, בגוש 11683 חלקה 18.

בחלקה קיים מבנה 4 קומות מעל קומת מרתף.

עם השנים נעשו במבנה הקיים שינויים, חלקם בהיתר וחלקם ללא היתר וכן מוצעות במבנה הקיים תוספות שעדיין לא נבנו, וכן ממד"ים לדירות הקיימות במבנה.

תכנית זו מבקשת להסדיר את הבניה בחלקה ע"י תוספת זכויות בניה, שינוי בקווי הבניין, בגובה ובמספר הקומות וכן קובעת מסי יח"ד בבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

חפ/2299/יג-רחוב הצלבנים 23, חיפה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

304-1038710

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.344 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	198762
קואורדינאטה Y	746682

1.5.2 תיאור מקום

החלקה נמצאת בחלקו הצפוני של רחוב הצלבנים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	23	הצלבנים	חיפה

שכונה כרמל צרפתי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11683	מוסדר	חלק	18	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תממ/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
חפ/2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/2000 ממשיכות לחול.	8137	8404		05/03/2019
חפ/229/י	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/229/י ובאה במקומה.	3484	2707		17/09/1987
חפ/229/י/1	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/229/י/1 ובאה במקומה.	4201	2771		14/03/1994
חפ/229/י/5	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/229/י/5 ובאה במקומה.	6388	2981		07/03/2012
חפ/718/א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/718/א ובאה במקומה.	1554	47		25/09/1969
חפ/853/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/853/א ממשיכות לחול.	613	1382		24/07/1958
חפ/מק/1400/ת	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/ת. הוראות תכנית חפ/מק/1400/ת תחולנה על תכנית זו.	4536	4037		26/06/1997
חפ/303	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/303 ובאה במקומה.	0			11/08/1936
חפ/1400/יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/יב. הוראות תכנית חפ/1400/יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831		21/04/1996
חפ/מק/1400/י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	4626			08/03/1998

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>יב/1</u>		בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.				
<u>חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5293			29/04/2004
<u>חפ/ מק/ 1400/ פמ</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102		28/02/2006
<u>חפ/ מק/ 229/ י/ 2</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ מק/ 229/ י/ 2 ובאה במקומה.	5232			27/10/2003
<u>חפ/ 422</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 422 ובאה במקומה.	0			05/08/1937

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את התכנית המופקדת חפ/970 שעל פיה נבנה המתחם הכולל את תכנית זו, ובאה במקומה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר טנוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר טנוס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי-מחייב בנושא קווי בניין	10: 00 11/01/2024	מרינה קרונגאוז	15/08/2023	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	09: 59 11/01/2024	אמיר טנוס	11/01/2024	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוניק נחום			חיפה	הצלבנים	23			Amir@tsar-co.com
	פרטי	מנחם נחום			חיפה	הצלבנים	23			Amir@tsar-co.com
	פרטי	אליאנה פרח			חיפה	הצלבנים	23			Amir@tsar-co.com
	פרטי	ג'אסן פרח			חיפה	הצלבנים	23			Amir@tsar-co.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	אמיר טנוס	50741		חיפה	דרך יפו	24	04-8532451	04-8511808	Amir@tsar-co.com
אדריכלית	אדריכל	מרינה קרונגאוז	87627		חיפה	סירקין (1)	5	077-2345137		מונה
מודד מוסמך	מודד	אמיר טנוס	769		חיפה	דרך יפו	24	04-8532451	04-8511808	tanosengineers@gmail.com

(1) כתובת : למכתבים : ת.ד. 11462 נשר 36710.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה, שינוי בקווי הבניין ומתן הוראות בניה לצורך תוספת בנייה לבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'.
2. תגבור זכויות בניה.
3. קביעת מספר יח"ד.
4. תוספת קומות.
5. שינוי בקווי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

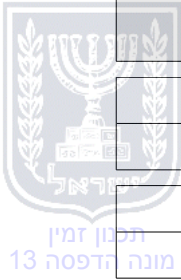
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	344	100
סה"כ	344	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	343.76	100
סה"כ	343.76	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
								שרות	עיקרי						שרות
(5) 36	1	4	(4) 196.02	3	60	140	(3) 482	(2) 46		(1) 86	350	344	101	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- קומת הכניסה הקובעת למבנה היא קומת הקרקע כמסומן בנספח הבינוי.
- המרפסות זיזיות יהיו בהתאם לקווי הבנין למרפסות.
- קווי הבנין למבנה יהיו בהתאם לנספח הבינוי, שהינו מחייב בנושא קווי הבנין.
- במידה והבנין ייהרס יחזרו קווי הבנין להיות קווי הבנין המאושרים טרם תכנית זו.
- טבלת הזכויות כוללת את כל הזכויות המותרות בחלקה, לא תותר תוספת זכויות בניה מכוח תכניות נושאיות אחרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אופן חישוב שטחי השרות יהיו עפ"י תכנית חפ/229/י, חפ/229/י 1 וחפ/229/י 2.
- (2) קומת המרתף המשמשת למחסנים.
- (3) השטח אינו כולל מרפסות זיזיות.
- (4) גובה אבסולוטי של המבנה מעל פני הים בהתאם לבינוי הקיים.
- (5) שטח מיועד למרפסות זיזי בשטח של 12 מ"ר ליח' בממוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות	על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
6.2	שמירה על עצים בוגרים	על עצים לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 2. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. 3. בבניה חדשה ישמר מרחק מינימאלי לפי הנחיית פקיד היערות. 4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
6.3	ניהול מי נגר	הבניינים יתוכננו באופן שיובטח ניצול והשהייה של מי נגר בהתאם להוראות תמ"א/1. אמצעי ניהול הנגר יוצגו כתנאי בהליך הרישוי ויכללו הנחיות להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע.
6.4	חיזוק מבנים, תמ"א / 38	לא יותרו זכויות בניה מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית זו מכח תמ"א 38.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
		10 שנים